

---

---

**ESTUDIO DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN  
LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES JUANITO  
SANTERO, AVDA. DOCTOR RICO, FOGUERER RAMON  
GUILABERT Y ZONA LIBRE DEPORTIVA TOSSAL.**

---

---

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo.  
Ayuntamiento de Alicante de fecha 6 de julio de 2009.

La Concejala-Secretaria de la Junta de Gobierno Local,

Fdo.:   
~~Marta Garcia Romeu de la Vega~~

## I. MEMORIA

1. ENCARGO
2. ANTECEDENTES
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES PROPUESTO
  - 3.1 AMBITO Y SITUACION
  - 3.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 3.3 JUSTIFICACION LEGAL PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 3.4 CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE

## II. ANEXO

FICHA DE ANEXO DE PGMO REFERIDA A NA/9, POLIGONO DE SAN BLAS

## III. PLANOS

### PLANOS DE INFORMACION :

1. SITUACION Y AMBITO
2. CALIFICACION GLOBAL SEGÚN PGMO
3. CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO SEGUN PGMO
4. CALIFICACION PORMENORIZADA
5. ALINEACIONES SEGÚN PGMO
6. DETALLE ALINEACION EN LAS CALLES FOGUERER RAMON GUILABERT Y JUANITO SANTERO SEGÚN PGMO
7. ESTADO ACTUAL C/ JUANITO SANTERO

### PLANOS DE ORDENACION :

8. PROPUESTA DE REAJUSTE DE ALINEACIONES
9. DETALLE DEL REAJUSTE DE ALINEACION EN C/ JUANITO SANTERO
10. SUPERPOSICION ALINEACION VIGENTE CON PROPUESTA DE REAJUSTE DE ALINEACION EN C/ JUANITO SANTERO



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

## MEMORIA

## MEMORIA

### 1. ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento del encargo realizado por la Presidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo a la Oficina de Proyectos Públicos el pasado día 27 de abril. Dicha orden de trabajo indica de manera textual lo siguiente:

*“En la manzana delimitada por las calles Juanito Santero y Foguerer R. Guilabert (se adjunta plano) se ejecutó años atrás por el Ayuntamiento un estacionamiento de vehículos para atender las necesidades de la zona. Dicho estacionamiento no coincide con las alineaciones oficiales establecidas en el planeamiento, lo que impide en la actualidad el otorgamiento de licencia de edificación al propietario de la parcela edificable.*

*Como el problema ha sido causado por el propio Ayuntamiento debe solucionarse de inmediato para evitar los perjuicios a terceros. Le ruego por tanto que por su Oficina se redacte a la mayor brevedad un Estudio de Detalle que haga coincidir el planeamiento con la realidad (la parcela del estacionamiento es propiedad municipal y debe continuar destinándose a ese uso)”*

### 2. ANTECEDENTES, PLANEAMIENTO VIGENTE Y SITUACION ACTUAL

2.1. El Plan Parcial de Ordenación del Polígono San Blas fue redactado en 1962. Posteriormente, y una vez se había ejecutado una gran parte del mismo, se redactó una Remodelación del mencionado Plan Parcial que fue aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1974.

2.2. El Plan General vigente, aprobado en 1987, incorporó al suelo urbano diversos ámbitos que ya tenían aprobado algún instrumento de planeamiento anterior siguiendo dos criterios diferentes:

- Respetando íntegramente las determinaciones de dichos planes. Estas zonas se calificaron como Áreas de Planeamiento Anterior, clave APA.
- Respetando sólo algunas determinaciones del planeamiento anterior y modificando otras. Estos ámbitos se denominaron Áreas de Normativa Anterior, clave NA.

El ámbito del referido Plan Parcial del Polígono de San Blas se incorporó al suelo urbano del PGMO como Área de Normativa Anterior nº 9 (NA/9), estableciendo el Anejo del mismo que para las diferentes parcelas edificables sería de aplicación la tipología edificatoria correspondiente a la Edificación Abierta en Grado 3 (clave EA3), aunque

especificando que debía mantenerse el aprovechamiento edificable asignado a cada parcela por las Ordenanzas del referido Plan Parcial. Como se ha indicado, dicha condición viene establecida en la ficha del Anexo del PGMO correspondiente al Área de Normativa Anterior, NA/9, Polígono de San Blas, que se adjunta al presente Estudio de Detalle como Anexo.

En el Plan Parcial remodelado, que era el instrumento de planeamiento vigente cuando se aprobó el PGMO 87, el ámbito se dividía en tres "sectores", cuya delimitación aparece grafiada en el plano nº 3 del Plan Parcial junto con la identificación y numeración de las parcelas, tanto de uso lucrativo como destinadas a dotaciones públicas.

La manzana que nos ocupa estaba incluida en el mencionado Plan Parcial del Polígono San Blas dentro del denominado Sector III. En concreto, incluía las parcelas nº 5, 6 y 7. De las tres parcelas, las dos primeras están construidas hace ya varios años - en la primera de ellas existen unos edificios residenciales mientras que en la nº 6 está construido el Colegio Público Tossal-. Sin embargo, la parcela nº 7, que lindaba con el denominado Acceso Noroeste por el anterior Plan General, se encuentra vacante de edificación y ha venido utilizándose, hasta este momento y de manera provisional, como campo de fútbol. No obstante, en el Plan Parcial dicha parcela era edificable, situación que el vigente PGMO ha mantenido, calificándola como Edificación Abierta de grado 3 (clave EA3).

- 2.3. Pues bien, como se ha dicho anteriormente, el Plan General mantuvo en líneas generales la ordenación prevista en el Plan Parcial Polígono San Blas aunque, en este caso concreto, corrigió las alineaciones de la referida parcela nº 7, prolongando la actual C/ Juanito Santero hasta enlazar con el Camino de Ronda, en cuya intersección configuró una plaza semicircular.

Por otro lado, todos los terrenos situados al este de la referida manzana (así como de las manzanas situadas más al norte) forman una gran zona de equipamiento deportivo sin ordenar pormenorizadamente por el PGMO, calificada como Libre Verde (clave L/D). Esta zona, una vez ejecutadas las diversas instalaciones y urbanizada el área deportiva, ha quedado configurada como una nueva pieza urbana articulada con la trama del Polígono de San Blas, dando continuidad a los viarios preexistentes y completado de hecho las manzanas situadas al oeste.

En el caso que nos ocupa, mediante la prolongación de la calle Foguerer Ramón Guilabert y del Camino de Ronda, unido a la construcción del pabellón deportivo Centro de Tecnificación, ha quedado conformada de hecho una nueva manzana de mayores dimensiones que la que figura en el Plan General: No obstante, al no haberse tramitado ningún Plan Especial de ordenación de la referida zona deportiva u otra figura análoga, desde un punto de vista de legalidad urbanística la manzana contemplada en el planeamiento vigente no incluye la referida parcela deportiva ni tampoco están incluidas

los nuevos viarios públicos que han resultado de la prolongación de la calles Foguerer Ramón Guilabert y Camino de Ronda.

- 2.4. Por otro lado, en esta breve descripción de antecedentes, también interesa destacar que el enlace del referido Camino de Ronda con la C/ Juanito Santero ha quedado configurado, mediante sucesivas obras públicas de urbanización, de forma diferente a la prevista en el vigente PGMO, fundamentalmente debido a las dificultades topográficas que presenta la zona.

Actualmente, la sección urbanizada de la referida calle está dividida longitudinalmente por una especie de mediana central en altura que permite tener dos partes con rasantes diferentes. La más próxima a la alineación norte tiene materializada su rasante en relación directa con la rasante del campo de fútbol provisional, lo que permite, además, el acceso de vehículos al Centro de Tecnificación a una más cota ligeramente elevada. Sin embargo, la mitad sur de la calle, que sirve para enlazar con el Camino de Ronda, se ha materializado a una cota sensiblemente superior y, por tanto, con una pendiente longitudinal diferente a la otra mitad de calle.

Pues bien, esta consolidación viaria supone la materialización de hecho de unas alineaciones diferentes en la C/ Juanito Santero para la parcela actualmente ocupada por el campo de fútbol. Dicha parcela está calificada por el vigente Plan General como edificable con la clave EA3, es decir, Edificación Abierta grado 3, aunque con el aprovechamiento derivado del Plan Parcial Polígono San Blas, tal como se ha indicado anteriormente.

Recientemente, la propiedad de la referida parcela ha solicitado licencia de obras para edificar en la misma mediante la presentación en la Gerencia de Urbanismo el oportuno proyecto de edificación ajustado a las alineaciones oficiales. Esta circunstancia ha motivado que, una vez detectado el problema descrito en la C/ Juanito Santero, y dado que el problema ha sido ocasionado con motivo de las diversas obras públicas de urbanización que se han desarrollado en la misma, se haya cursado la orden de redacción del presente Estudio de Detalle a esta Oficina de Proyectos Públicos de la Gerencia de Urbanismo.

### **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES PROPUESTO**

Como se ha dicho, ante la petición de licencia para edificar en la parcela citada anteriormente, y habiéndose comprobado el desajuste existente entre las alineaciones previstas en el Plan General vigente para la C/ Juanito Santero y la sección realmente consolidada por las obras públicas de urbanización ya ejecutadas, se hace necesario acudir a la redacción del presente Estudio de Detalle con el fin de reajustar dichas alineaciones y adaptarlas a la realidad topográfica existente.

### 3.1. AMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana configurada según el vigente PGMO, delimitada por las calles Juanito Santero, Avda. Doctor Rico, Foguerer Ramón Guilabert y zona deportiva Tossal. Dicha manzana esta situada en suelo urbano, en el Área de Normativa Anterior nº 9 (NA/9), calificada como Edificación Abierta de grado 3, y tiene una superficie aproximada de 25.724 m<sup>2</sup>.

La manzana, que se encuentra parcialmente consolidada por la edificación, está integrada por tres parcelas, una de ellas de uso dotacional publico (ocupada por el Colegio Público Tossal) y dos de uso residencial privado. De esta últimas, la recayente a la Avda. Doctor Rico, está ya edificada desde hace varias décadas, mientras que la existente entre el colegio y la zona deportiva, se ha estado utilizando de manera provisional como campo de fútbol y se pretende edificar ahora de acuerdo con las condiciones establecidas para la zona EA3 en el vigente PGMO.

### 3.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar las alineaciones de la Calle Juanito Santero con el objeto de adaptarlas a la realidad actual ya consolidada por las obras públicas de urbanización ejecutadas en los últimos años en la zona. Se mantienen el resto de condiciones urbanísticas de la manzana que nos ocupa de acuerdo con el vigente PGMO.

### 3.3. JUSTIFICACIÓN LEGAL PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En cuanto a la viabilidad y procedencia de la utilización de la figura del Estudio de Detalle para realizar el reajuste de alineaciones descrito, habría que estar a lo dispuesto tanto en la Ley Urbanística Valenciana como en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, así como a lo establecido por el Plan General vigente al respecto.

El artículo 79 de la LUV establece que *“los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas”*, incidiendo el artículo 190.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en que *“no se permiten aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos...”* previstos en el planeamiento de aplicación.

Por otro lado, en el artículo 6.2.d) de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO – redactado con el texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976- se fijan tres supuestos concretos para la utilización de los Estudios de Detalle:

- El primero, referido al establecimiento de alineaciones, sólo se permite en desarrollo de las previsiones del planeamiento

- El tercero, relativo a la ordenación de volúmenes, únicamente se admite en los casos en que así lo exija el plan
- Sin embargo, el segundo supuesto, relativo a la adaptación o reajuste de alineaciones, se admite sin establecer restricciones, aunque lógicamente la conveniencia y oportunidad del reajuste sea decisión del propio Ayuntamiento.

Por tanto, la normativa del Plan General vigente habilita, en este supuesto concreto, para utilizar el Estudio de Detalle con el objeto de acometer el reajuste de alineaciones que se propone, todo ello en cumplimiento de las exigencias que al respecto se establecen tanto en la LUV como en el ROGTU y que ya se han citado al inicio de este apartado.

#### 3.4. CONDICIONES QUE SE PROPONE MODIFICAR MEDIANTE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Se propone acometer mediante el presente Estudio de Detalle únicamente el reajuste de alineaciones en su tramo de la calle Juanito Santero, manteniendo el resto de condiciones urbanísticas según lo que establece la normativa del vigente PGMO para la zona que nos ocupa.

Como se ha indicado anteriormente, el reajuste que se propone deriva de la necesidad de adaptar la rasante de la calle a la topografía de la zona, dividiendo longitudinalmente la calle en dos tramos diferenciados con pendientes diferentes. En este sentido, el objeto del estudio de detalle se ajusta a lo previsto en el artículo 190.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión que, textualmente establece *“los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar...el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica....”*

También conviene hacer referencia a las consecuencias del reajuste de alineaciones propuesto: se produce una reducción de la superficie de suelo edificable de la manzana en 153 m<sup>2</sup>, incrementándose el suelo dotacional viario en la misma superficie. Con ello se cumplen las condiciones establecidas en los apartados 4 y 5 del artículo 79 de la LUV, ya que el Estudio de Detalle propuesto no aumenta el aprovechamiento urbanístico, incrementando ligeramente la superficie de suelo dotacional previsto en el PGMO.

Tal como se ha dicho en el apartado 2 de la presente Memoria, el Anejo del vigente Plan General establece en la ficha correspondiente al Área de Normativa Anterior número 9 (NA/9), Polígono San Blas, lo siguiente:



*“Regirán las Ordenanzas del Plan Parcial del polígono de San Blas en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria serán la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.*

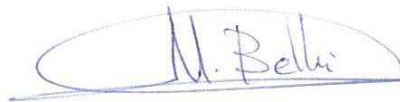
*La calificación pormenorizada –con variaciones respecto a lo establecido en el Plan Parcial- se establece en los planos del Suelo Urbano del Plan General”.*

Por tanto, con independencia de la pequeña merma de superficie que, como consecuencia de este Estudio de Detalle, experimentará la parcela edificable que nos ocupa, se mantienen las condiciones del vigente Plan General, es decir:

- Las condiciones de volumen, exceptuando la edificabilidad máxima (es decir, retranqueos, separación entre edificaciones, ocupación máxima y altura máxima) serán las establecidas por el artículo 141 de las Normas Urbanísticas del PGMU.
- La edificabilidad máxima de la parcela será la que establecía el Plan Parcial del Polígono San Blas. Como se ha dicho anteriormente, la parcela figura con el número 7 dentro del denominado Sector III, y tiene atribuida una edificabilidad residencial total en el Cuadro de Características de 8.057 m<sup>2</sup> de superficie edificada y de 24.171 m<sup>3</sup> de volumen total, debiendo cumplirse simultáneamente ambas condiciones.

Alicante, mayo de 2009

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DE LA  
OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS



Fdo.: Manuel Beltrá Martínez





**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

**ANEXO**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

NA/9 POLIGONO DE SAN BLAS/

1. IDENTIFICACION

Se trata de un sector de Suelo Urbano cuyo Plan Parcial fue promovido por el INUR y aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1974.

En la actualidad se halla mayoritariamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien la tipología edificatoria es homologable con la de la zona de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora en los Planos del Plan General, estableciendo ligeras variaciones con respecto a la del Plan Parcial.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Regirán las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono de San Blas en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria será la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.

La calificación pormenorizada -con variaciones respecto a la establecida en el Plan Parcial- se establece en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión, formalizándose la cesión al Municipio de los suelos destinados a viario público y usos dotacionales, así como la recepción definitiva municipal de las obras de urbanización.